

**«СОГЛАСОВАНО»**

**«УТВЕРЖДЕНО»**

Генеральный директор  
ООО «СДК «ГАРАНТ»

Генеральный директор  
ООО «УК «ИПФ-АГРО»

\_\_\_\_\_ /Есаулкова Т.С./

\_\_\_\_\_ /Татаринов Б.А./

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2009 г.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2009 г.

## **ПРАВИЛА**

**Определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению  
за счет активов фонда, на 2010 год  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«ИПФ-АГРО»**

**г. Москва, 2009 год**

## СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие положения.....	3
2.	Оценка активов Фонда и периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке.....	4
3.	Наименование российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг и правила выбора таких организаторов торговли на рынке ценных бумаг.....	4
4.	Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов.....	4
5.	Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы паевого инвестиционного Фонда.....	5
6.	Правила отражения дебиторской задолженности Фонда.....	5
7.	Правила отражения кредиторской задолженности Фонда.....	5
8.	Сведения о формировании резерва для возмещения расходов на выплату вознаграждений, формируемого за счет имущества, составляющего Фонд и порядок определения среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.....	5
9.	Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда.....	6
10.	Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте.....	6

## 1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила определения стоимости активов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет активов (далее – Правила) Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИПФ-АГРО» (далее – Фонд) под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ИПФ-АГРО» (далее – Общество) разработаны в соответствии с требованиями Положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15 июня 2005 г. N 05-21/пз-н, с изменениями, утвержденными Приказом ФСФР №05-83/пз-н от 15 декабря 2005г.) и Правилами доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИПФ-АГРО», утвержденные ФСФР 15 июля 2008 г. № 1250-94138058.

1.2. Настоящие Правила определяют:

1.2.1. порядок оценки имущества Фонда для целей расчета стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда;

1.2.2. наименования российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг;

1.2.3. наименования иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов, или правила выбора таких фондовых бирж;

1.2.4. порядок, устанавливающий точность при определении результата расчета стоимости чистых активов Фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда и среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, среднегодовой стоимости чистых активов Фонда;

1.2.5. хронологический порядок отражения данных, влекущих изменение стоимости чистых активов Фонда и расчетной стоимости инвестиционных паев Фонда;

1.3. Правила обязательны для исполнения всеми сотрудниками Общества.

1.4. Правила утверждаются уполномоченным органом Общества на очередной календарный год и согласовываются со специализированным депозитарием Фонда не позднее, чем за месяц до начала календарного года.

1.5. Внесение изменений в Правила в течение календарного года допускается в исключительных случаях, в том числе в случае:

1.5.1. внесения изменений в нормативные правовые акты, регулирующие Правила определения стоимости активов паевых инвестиционных фондов и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов;

1.5.2. приостановления действия или аннулирования лицензии организатора торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которого определяется признаваемая котировка ценных бумаг;

1.5.3. иных изменений, при условии обоснования.

1.6. Правила или изменения в них представляются Обществом в уведомительном порядке в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг в течение 5 рабочих дней с даты их утверждения уполномоченным органом Общества и согласования со специализированным депозитарием фонда путем направления электронного документа с электронной цифровой подписью в установленном порядке либо путем направления заверенной в установленном порядке копии Правил или изменений в них на бумажном носителе. К изменениям в Правила прилагается письменное пояснение причин внесения этих изменений.

1.7. В соответствии с Приказом ФСФР № 05-23/пз-н от 22 июня 2005 г. "Об утверждении Положения о требованиях к порядку и срокам раскрытия информации, связанной с деятельностью акционерных инвестиционных фондов и управляющих компаний паевых инвестиционных фондов, а также к содержанию раскрываемой информации" с изменениями от 25.05.2006г. Общество ежегодно публикует в сети Интернет информацию, содержащуюся в Правилах. Эта информация публикуется в течение 3 дней с даты представления копии Правил в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

1.8. Общество публикует в сети Интернет информацию о внесении изменений в Правила с указанием причин внесения этих изменений. Эта информация публикуется в течение 3 дней с

даты представления в установленном порядке указанных изменений в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

1.9. Информация, содержащаяся в Правилах с учетом всех изменений, внесенных в них должна быть доступна в сети Интернет в течение календарного года, на который указанные Правила были утверждены.

## **2. Оценка активов Фонда и периодичность проведения оценщиком Фонда оценки стоимости имущества, подлежащего указанной оценке**

2.1. Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, иного предусмотренного нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг имущества, составляющего Фонд, осуществляется оценщиками, указанными в правилах доверительного управления Фондом и соответствующих требованиям федеральных законов, регламентирующих его деятельность.

Оценочная стоимость указанного в настоящем пункте имущества, в том числе при его отчуждении, признается равной итоговой величине стоимости этого имущества, содержащейся в отчете о его оценке, если с даты составления указанного отчета прошло не более 6 месяцев.

## **3. Наименования российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг, по результатам торгов у которых определяются признаваемые котировки ценных бумаг и правила выбора таких организаторов торговли на рынке ценных бумаг**

3.1. Общество определяет признаваемые котировки ценных бумаг по результатам торгов у следующих российских организаторов торговли на рынке ценных бумаг:

1. ЗАО «Московская межбанковская валютная биржа»
2. ОАО «Фондовая биржа РТС»
3. Некоммерческое партнерство «Фондовая биржа Санкт-Петербург»
4. ЗАО «Санкт-Петербургская валютная биржа».

Степень округления признаваемой котировки определяется данными, предоставленными организаторами торговли на рынке ценных бумаг.

3.2. В случае если признаваемая котировка отсутствует на вышеперечисленных биржах, то оценочная стоимость ценной бумаги определяется по ее последней признаваемой котировке, принятой Управляющей компанией для расчетов стоимости чистых активов ранее.

Оценочная стоимость иных ценных бумаг признается равной их последней признаваемой котировке, а если с момента их приобретения они не имели признаваемой котировки, - цене приобретения этих ценных бумаг, рассчитанной по методу оценки по средней стоимости (без учета расходов, связанных с их приобретением), т.е. путем деления стоимости приобретения ценных бумаг на их количество, складывающихся соответственно из стоимости приобретения и количества ценных бумаг по их остатку на предыдущий момент определения стоимости чистых активов и по ценным бумагам, поступившим в период между предшествующим и текущим моментами определения стоимости чистых активов.

## **4. Правила выбора иностранных фондовых бирж, по результатам торгов на которых определяется цена закрытия рынка ценных бумаг иностранных эмитентов**

4.1. Оценочная стоимость облигаций внешних облигационных займов Российской Федерации, ценных бумаг иностранных государств (за исключением государственных ценных бумаг Российской Федерации и ценных бумаг иностранных государств, условия эмиссии и обращения которых не предусматривают возможности их обращения на вторичном рынке), ценных бумаг международных финансовых организаций, а также еврооблигаций иностранных коммерческих организаций признается равной средней цене закрытия рынка (Bloomberg generic Mid/last), раскрываемой информационной системой "Блумберг" (Bloomberg). При отсутствии на дату определения оценочной стоимости указанных ценных бумаг информации о средней цене закрытия рынка оценочная стоимость указанных ценных бумаг признается равной последней средней цене закрытия рынка, а если с момента приобретения ценных бумаг средняя цена закрытия рынка не рассчитывалась, - цене их приобретения.

4.2. Оценочная стоимость акций иностранных акционерных обществ и облигаций иностранных коммерческих организаций, прошедших процедуру листинга на иностранной фондовой бирже (за исключением еврооблигаций), признается равной цене закрытия рынка указанных ценных бумаг по итогам последнего торгового дня на указанной фондовой бирже перед датой определения их оценочной стоимости, а в случае если указанные ценные бумаги прошли процедуру листинга на двух или более иностранных фондовых биржах, по итогам последнего торгового дня на иностранной фондовой бирже, на которой был больший объем торгов по данной ценной бумаге.

#### **5. Ставка дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы паевого инвестиционного Фонда**

5.1. Ставка (ставки) дисконтирования оставшихся платежей по денежным требованиям, составляющим активы паевого инвестиционного фонда, не может быть менее двух третей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

#### **6. Правила отражения дебиторской задолженности Фонда**

6.1. В расчет стоимости активов Фонда принимается дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с такими активами.

Дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по составляющим активы Фонда денежным средствам на счетах и во вкладах и ценным бумагам принимается в расчет стоимости активов в сумме, исчисленной исходя из ставки процента (купонного дохода), установленной в договоре банковского счета, договоре банковского вклада или решении о выпуске (о дополнительном выпуске) эмиссионных ценных бумаг.

В случае, если дебиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с активами Фонда, не погашена по истечении 6 месяцев с даты, когда она должна быть погашена в соответствии с условиями сделок, сумма этой задолженности уменьшается для целей определения стоимости чистых активов на 30 процентов на дату истечения указанного 6-месячного срока, а в дальнейшем ежедневно уменьшается на величину, определяемую исходя из 30 процентов годовых.

#### **7. Правила отражения кредиторской задолженности Фонда**

7.1. В расчет стоимости пассивов Фонда принимается кредиторская задолженность, возникшая в результате совершения сделок с имуществом Фонда.

Величина обязательств по возмещению расходов, связанных с доверительным управлением, за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, отражается в составе кредиторской задолженности. В составе кредиторской задолженности также отражаются поступившие авансовые платежи, в том числе по договорам аренды недвижимого имущества.

#### **8. Сведения о формировании резерва для возмещения предстоящих расходов на выплату вознаграждений, формируемого за счет имущества, составляющего фонд и порядок определения среднегодовой стоимости чистых активов фонда**

8.1. За счет имущества, составляющего фонд формируется резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев фонда. Формирование указанного резерва осуществляется нарастающим итогом в течение календарного года, сумма резерва ежемесячно увеличивается на сумму, равную одной двенадцатой расчетной величины вознаграждения, на дату определения стоимости чистых активов.

Расчетная величина вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику паевого инвестиционного фонда, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, считается равной общему размеру вознаграждения указанным лицам, предусмотренному в правилах доверительного управления паевым инвестиционным фондом. При этом, если размер

вознаграждения указанным лицам определяется исходя из среднегодовой стоимости чистых активов, для определения расчетной величины вознаграждения принимается значение стоимости чистых активов на последнюю дату ее определения, предшествующую дате определения суммы резерва.

В случае если в течение календарного месяца, за который определяется резерв расходов на выплату вознаграждения, осуществлялось формирование закрытого паевого инвестиционного фонда, расчетная величина вознаграждения определяется исходя из соотношения суммы стоимостей чистых активов на каждый день календарного месяца к числу дней в календарном месяце. При этом стоимость чистых активов за те дни, когда она не определялась, признается равной последней определенной стоимости чистых активов.

Размер сформированного резерва предстоящих расходов на выплату вознаграждения Управляющей компании, специализированному депозитарию, аудитору, оценщику, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда, уменьшается на суммы выплачиваемого указанным лицам вознаграждения за услуги, оказанные в течение календарного года. Моментом возникновения кредиторской задолженности является дата получения документов, подтверждающих выполнение услуг.

В конце года суммы, излишне начисленные в отчетном году на образование резерва предстоящих расходов по отношению к фактическим расходам, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, должны быть сторнированы (восстановлены). В последний календарный день отчетного года делаются соответствующие бухгалтерские проводки по сторнированию излишне начисленных сумм резерва предстоящих расходов по отношению к фактическим расходам, связанным с управлением имуществом Фонда. Указанное восстановление отражается при первом определении стоимости чистых активов в календарном году, следующем за календарным годом, в котором резерв был сформирован.

Стоимость чистых активов паевого инвестиционного фонда, в том числе среднегодовая стоимость чистых активов, а также расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда определяются в рублях с точностью до 2 знаков после запятой по состоянию на 20 часов московского времени на последний рабочий день календарного месяца или в другие рабочие дни, предусмотренные Законодательством.

Не допускается формирование резерва для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением за счет имущества составляющий Фонд.

8.2. Среднегодовая стоимость чистых активов Фонда рассчитывается как отношение суммы стоимости чистых активов фонда на каждый день календарного года к числу дней в календарном году.

В расчет среднегодовой стоимости чистых активов принимается значение стоимости чистых активов на соответствующий день календарного года, а если на этот день стоимость чистых активов не определялась, - на последний день ее определения, предшествующий такому дню.

## **9. Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда**

9.1. Расчетная стоимость инвестиционного пая Фонда определяется путем деления стоимости чистых активов Фонда на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев Фонда на момент определения расчетной стоимости.

## **10. Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте**

10.1. Выраженные в иностранной валюте активы Фонда, а также обязательства, подлежащие исполнению за счет указанных активов, принимаются в расчет стоимости чистых активов в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации и определяются на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату расчета стоимости чистых активов и составления отчетности.